

Kiel - Ravensberg/Brunswik/Düsternbrook

?????????, ????????, ?????????? – ??????????????  
????????? ?? ????? Art Nouveau ?? ??????????????

Αριθμός ακινήτου: 24471165



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 1.670.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 423,11 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 7 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 1.125 m<sup>2</sup>

Αριθμός ακινήτου: 24471165 - 24106 Kiel - Ravensberg/Brunswik/Düsternbrook

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ????????????????
- ?????????????? ????????????????

Αριθμός ακινήτου: 24471165 - 24106 Kiel - Ravensberg/Brunswik/Düsternbrook

?? ??? ??????

?????? ????????	24471165	???? ??????	1.670.000 EUR
??????????	ca. 423,11 m <sup>2</sup>	??????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ??????	????????????? ??????		
?????????	7		
???? ????????????	1923		
????? ?????????????	1 x ?????????? ??? ?????????????, 2 x ????????????? ?????? ?????????????, 2 x ?????????	????????? ??????????????	???????
		?????????????????????	ca. 140 m <sup>2</sup>
		????????? ??????	ca. 140.38 m <sup>2</sup>
		????????????????? ??????	ca. 563 m <sup>2</sup>
		????????????? ??????????	ca. 140 m <sup>2</sup>

Αριθμός ακινήτου: 24471165 - 24106 Kiel - Ravensberg/Brunswik/Düsternbrook

?????????? ???? ?

????????? ?????????	?????????? ????????	?????????????? ??????????	BEDARF
???? ??????????	?????	?????? ??????? ??????????	168.62 kWh/m <sup>2</sup> a
?????????? ?????????????? ?????? ??	28.10.2034	????????? ????????????? ?????????	F
???? ??????????	?????	???? ?????????? ????????? ?? ?? ?????????? ??????????????	1923

Αριθμός ακινήτου: 24471165 - 24106 Kiel - Ravensberg/Brunswik/Düsternbrook

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 24471165 - 24106 Kiel - Ravensberg/Brunswik/Düsternbrook

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 24471165 - 24106 Kiel - Ravensberg/Brunswik/Düsternbrook

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 24471165 - 24106 Kiel - Ravensberg/Brunswik/Düsternbrook

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 24471165 - 24106 Kiel - Ravensberg/Brunswik/Düsternbrook

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 24471165 - 24106 Kiel - Ravensberg/Brunswik/Düsternbrook

?? ????????



## Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**T.: 04522 - 76 56 97 0**

Inhaberin: M&R Invest GmbH vertreten durch den Geschäftsführer Sven Möllemann  
Lizenzpartner der von Poll Immobilien GmbH

Lizenzpartner Commercial Kiel | Johannisstr. 1A | 24306 Plön | [commercial.kiel@von-poll.com](mailto:commercial.kiel@von-poll.com)

Αριθμός ακινήτου: 24471165 - 24106 Kiel - Ravensberg/Brunswik/Düsternbrook

?? ????????



**Ihr Partner für  
renditestarke  
Immobilieninvestments**

**KOMPETENZ, DIE WERTE SCHAFFT**

Wir begleiten Eigentümer, Projektentwickler und Investoren mit fundierter Marktkennntnis und maßgeschneiderten Strategien – von der ersten Idee bis zum erfolgreichen Abschluss.



UNSERE SCHWERPUNKTE

- |   |  |  |  |   |
|---|--|--|--|---|
| <br><b>Verkauf von<br/>Mehrfamilienhäusern<br/>und Wohnanlagen</b> | <br><b>Vermarktung von<br/>Neubauprojekten<br/>und Grundstücken</b> | <br><b>Ansprache von<br/>Kapitalgebern<br/>und Investoren</b> | <br><b>Marktpreis-<br/>einschätzung und<br/>Projektpositionierung</b> | <br><b>Professionelle<br/>Vermarktung bis<br/>zum Abschluss</b> |
| <p>—</p> <p>Zielgerichtete<br/>Ansprache qualifizierter<br/>Käufer und diskrete<br/>Vermarktung für<br/>optimale Ergebnisse.</p>                      | <p>—</p> <p>Strategische<br/>Positionierung,<br/>zielgruppengehäute<br/>Vermarktung für maximale<br/>Wertschöpfung.</p>                                | <p>—</p> <p>Zugang zu einem<br/>starken Netzwerk<br/>geprüfter Investoren –<br/>regional und<br/>überregional.</p>                               | <p>—</p> <p>Fundierte Bewertung<br/>und datenbasierte<br/>Strategien für eine<br/>optimale Platzierung<br/>am Markt.</p>                                 | <p>—</p> <p>Ganzheitliche<br/>Betreuung – strukturiert,<br/>transparent und<br/>erfolgsorientiert.</p>  |



Unser neuer  
**FINANZIERUNGSPARTNER**

**Wolfgang  
Staschull**

Ihr Ansprechpartner für die  
**Immobilienfinanzierung von  
Mehrfamilienhäusern.**






Individuelle  
Beratung



Top  
Konditionen



Professionelle  
Abwicklung

Αριθμός ακινήτου: 24471165 - 24106 Kiel - Ravensberg/Brunswik/Düsternbrook

?? ???????

VP VON POLL IMMOBILIEN

Jetzt neu: die VON POLL IMMOBILIEN-App  
SUCHAUFRÄGE, IMMOBILIENBEWERTUNGEN, EIGENTÜMER-DASHBOARDS UND VIELES MEHR






www.von-poll.com

VP VON POLL IMMOBILIEN

Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie.

**Immobilienbewertung – schnell und unverbindlich.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in der Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung/Sanierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Diese und mehr Antworten finden Sie auf VON POLL IMMOBILIEN Home.

www.home.von-poll.com



Αριθμός ακινήτου: 24471165 - 24106 Kiel - Ravensberg/Brunswik/Düsternbrook

?? ????????

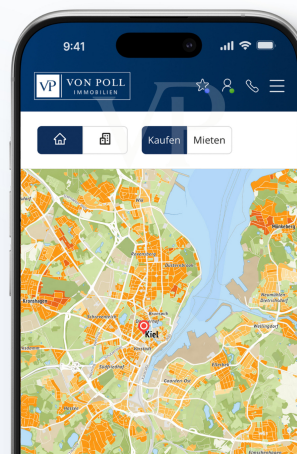
## Wie viel Immobilie passt in Ihr Budget?

Mit unserem Finanzierungsrechner erfahren Sie es – und vieles mehr.



## Was ist Ihre Lage wirklich wert?

Der Immobilien-Preisatlas macht es sichtbar.



Αριθμός ακινήτου: 24471165 - 24106 Kiel - Ravensberg/Brunswik/Düsternbrook

?? ???????

**Selbstständige/r  
Immobilienmakler/in**  
(m/w/d) gesucht!

COMMERCIAL BEREICH – SCHLESWIG-HOLSTEIN

Mehrfamilienhäuser Kapitalanlagen Gewerbeimmobilien Neubauprojekte Gewerbevermietung

- ✓ Top-Marke & starkes Netzwerk
- ✓ Selbstständiges Arbeiten
- ✓ Schleswig-Holstein

**Jetzt bewerben!**

- ✓ Top-Marke & starkes Netzwerk
- ✓ Selbstständiges Arbeiten
- ✓ Schleswig-Holstein

VP VON POLL  
COMMERCIAL  
KIEL



Αριθμός ακινήτου: 24471165 - 24106 Kiel - Ravensberg/Brunswik/Düsternbrook

## ???

????????? ?? ???? ?????? ?????????? ??? ????? ?? ??? ????????????, ?????? ??????????, ????? ??  
????????????? ?????????? ??? ?????????? ??????, ?????????????? ?? ????? ?? ?????? ?????? ??  
????????? ??????????, ?????????? ??? ?????????????????? ?????????? ??? ?????????? ??????????  
?????????????. ? ?????????? ?????????????????? ??????????, ?????????? ?????????? ??????? ????  
????? ?????? ?????????? ?????????? ?????? ?? ?????????? ?????????? ??????????. ? ?????? ??????  
????????? ??? ?????????? ??????????????, ?? ?????? ?????????????????? ?????? ?? ??????,  
????????????????????? ??? ?????????? ?????????? ??? ??????????. ?????????? ?????? ?????????? ???  
????????? ?????????? ?? ?????????????????? ?????????????, ?? ?????????????, ?? ?????????, ?????????,  
????????? ? ?????????? ?????????? ??????????. ? ?????? ?????????? ?????????? ?????? ?????????, ??????  
????????? ??? ?? ?????? ?????????? ??? ?????????? ?????????? ??????????. ??? ?????????? ?????????? ???  
??? ?????? ?????????? ?? ?????? ??? ?????????? ?????????????????? ??? ?????????? ??????????????. ??? ???,  
????????? ?????????? ?? ?????? ?????????? ?? ??? ?????????? ? ?????? ?????????????? ??????????, ?????????? ???  
????????? ??? ?????????? ??? ??????????. ? ?????????????????? ?????????????????? ??? ?????????? ?????????????  
????????? ?????? ??? ?????????????????? ?????????? ??????????. ?????? ??? ?? ?????????????????? ??????????????, ?  
????? ?????? ?????????? ??? ??????????????, ?????????????????? ??????????. ??? ???, ?? ?????????????  
????????????????? ?????????? ?????????? ?????? ??? ?????????? ??? ?????? ?????? ??????????. ? ?????? ??????????  
?? ?????????????? ?????????? ?????????????? ?????????? ?????? – ?????????? ??? ?????????????????????? ?????????,  
?????, ?????????????? ? ?? ?????????? ?????????? ??????????????. ?? ?????????? ?????????? ??????????  
????????? ??? ?????????? ?????????? ?? ?????? – ??? ?????????????? ?????????? ??????????. ?? ?????????  
????????????? ?????????????? ??????????. ??? ?????????? ??? ??????, ??? ?????????? ?????????? ?????????? ??  
????????? ?????????????? ?????????? ??? ??? ?????????????????? ?????????? ?????????? ??????????  
????????????????? ?????????????? ?????????? ??? ??????????????????. ??? ?????????? ?????????????? ??? ??????  
????????? ?????? ??? ?????????????? ?????????????????? ?????????????????? ?????? ?????????????? ??????????. ?????  
?? ?????? ?????????????? ??? ?????????? ?????????? ?????????????? ??? ?????????? ?????????????? ?? ???  
????????????? ?????????? ??? ?????? ?????????? ??? ?????? ?????????????? ?????????????? ??????????????  
?????????????, ?????????? ??? ?????????????? ?????? ??? ??? ?????? ??????.

**Αριθμός ακινήτου: 24471165 - 24106 Kiel - Ravensberg/Brunswik/Düsternbrook**

**?????????????? ??? ????????**

- \* **Repräsentative Jugendstilvilla mit großem Anbau**
- \* **Wohn- und Geschäftshaus mit vermieteter Wohnung im Obergeschoss**
- \* **Ruhige Seitenstraße, eingewachsenes Grundstück**
- \* **Große Fensterfronten für lichtdurchflutete Räume**
- \* **Hohe Decken, originale Holzdielen**
- \* **Offener Küchenbereich**
- \* **Stilvolles Kaminzimmer**
- \* **Weitläufiger Grundriss im Erdgeschoss**
- \* **Balkone im Erdgeschoss und Obergeschoss**
- \* **Terrassen im Erdgeschoss und Souterrain**
- \* **Getrennte Wohneinheiten im Haupthaus zur individuellen Nutzung**
- \* **Ausgebautes Studio im Obergeschoss**
- \* **Souterrain mit Sauna, Dusche und eigener Terrasse**
- \* **Großer Anbau mit separatem Eingangsbereich**
- \* **Individuell nutzbare Flächen für Gewerbe, Gäste oder Wohnen**
- \* **Neuwertige Dacheindeckung**
- \* **Moderne Heizungsanlage mit Solarthermie**
- \* **Photovoltaikanlage (PV) für nachhaltige Energiegewinnung**
- \* **Doppelgarage und zusätzlicher Carport**

**Αριθμός ακινήτου: 24471165 - 24106 Kiel - Ravensberg/Brunswik/Düsternbrook**

**???? ???? ???? ????????????**

Die Jugendstilvilla befindet sich in einer exklusiven und ruhigen Wohngegend von Düsternbrook in Kiel. Diese Lage zählt zu den begehrtesten Adressen der Landeshauptstadt Schleswig-Holsteins und bietet eine hohe Lebensqualität in unmittelbarer Nähe zur Kieler Förde. Düsternbrook zeichnet sich durch seine prachtvollen Villen, großzügigen Grünflächen und die Nähe zu Natur und Wasser aus.

Von der Villa aus erreichen Sie die Uferpromenade entlang der Förde in wenigen Gehminuten. Hier laden der Düsternbrooker Gehölz und der bekannte „Kieler Fördewanderweg“ zu ausgedehnten Spaziergängen oder sportlichen Aktivitäten ein. Der Yachthafen, Segelclubs sowie der nahegelegene Kieler Yacht-Club bieten zahlreiche Freizeitmöglichkeiten für Wassersportliebhaber und tragen zur maritimen Atmosphäre des Viertels bei.

Trotz der ruhigen und naturnahen Lage profitieren Sie von der Nähe zur Kieler Innenstadt. Mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln erreichen Sie das Stadtzentrum in wenigen Minuten. Dort finden Sie eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und kulturellen Angeboten wie das Opernhaus Kiel und verschiedene Museen. Auch Bildungseinrichtungen wie Schulen, Kindergärten und die Christian-Albrechts-Universität sind gut erreichbar, was die Lage besonders attraktiv für Familien macht.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: In der Nähe der Villa befinden sich Bushaltestellen, die eine bequeme Verbindung in die Innenstadt und zu anderen Stadtteilen gewährleisten. Zudem ist der Hauptbahnhof Kiel nur etwa 10 Minuten entfernt, was die Anbindung an den Fernverkehr und die Möglichkeit von Tagesausflügen in die Region oder nach Hamburg attraktiv macht.

Insgesamt bietet die Lage in Kiel eine perfekte Kombination aus Ruhe, Exklusivität und bester Anbindung. Sie genießen hier ein elegantes Wohnumfeld in unmittelbarer Nähe zur Natur und dem maritimen Flair der Kieler Förde, ohne dabei auf die Vorzüge der Stadt verzichten zu müssen.

**Αριθμός ακινήτου: 24471165 - 24106 Kiel - Ravensberg/Brunswik/Düsternbrook**

**????? ????????????**

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

**UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:**

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Αριθμός ακινήτου: 24471165 - 24106 Kiel - Ravensberg/Brunswik/Düsternbrook

?????????? ?

?? ?????????? ??????????, ?????????? ?? ?? ????????? ????????????? ??:

Sven Möllemann

---

**Johannisstraße 1a, 24306 Plön**  
**Tel.: +49 4522 - 76 56 97 0**  
**E-Mail: [commercial.kiel@von-poll.com](mailto:commercial.kiel@von-poll.com)**

???? ????????? ????????? von Poll Immobilien GmbH

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)